

מחוז הדרום

10-08-1997
תאריך הדפוס

עקרונות תכנון

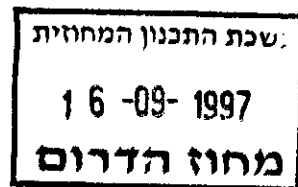
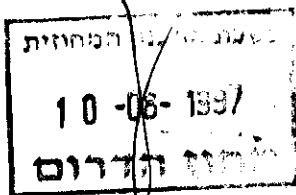
היזומה להרחיב את המושב נועדה להקטין את ממוצע הגילים ולהגדיל את האוכלוסייה שמקווים שתהיה מספיק חזקה ומבוססת עם רמת מינוע שתאפשר מגורים במושב ועבודה בערים מסביב (קרית גת, שדרות ואשקלון) וכן להוסיף מקומות עבודה וייצור.

שכונה המתחברת לשכונה הקיימת, מגרשי "בונה ביתך" בגודל של כ - 500 מ"ר למגרש לאוכלוסייה לא חקלאית, כמו בנים חוזרים או שוחרי סביבה כפרית למגורים.

נוכח הביקוש הגבוה לבתי קרקע באווירה כפרית והמרחק הלא גדול למרכז הארץ, ישנה סבירות גבוהה למימוש התקוות.

מסודר הפנים נחזר דרום
תוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מסודר הבניה מס. 254/07/6
המחוז המזרחית לתכנון ולבניה החליטה
לשנות את התכנית. 2/2/97
המחוז המזרחית לתכנון ולבניה החליטה
לשנות את התכנית. 2/2/97

הודעה על אישור תכנית מס. 6/251
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____



מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית 254/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/172/03/6

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : מושב אחוזם

גושים : 3139 (חלקה 2)

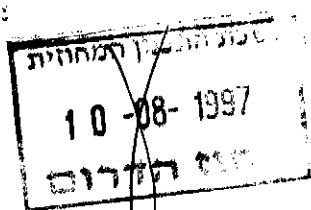
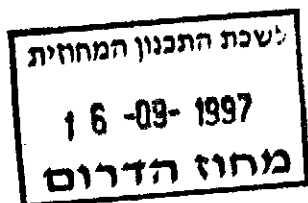
3110 (חלקות 2,3,34)

3136 (דרך 2)

שטח התכנית : 77,568 מ"ר.

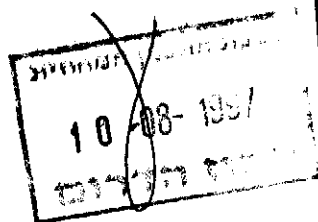
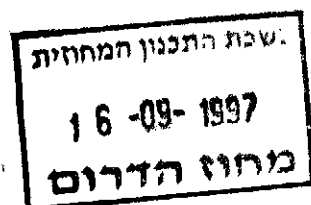
היוזם : הועדה המקומית "שקמים" ואגודת מושב אחוזם.

המתכנן : ארכ' יואב לפידות - מושב תלמים.



-2-

- א. המקום : מושב אחוזם, המועצה האזורית לכיש.
- ב. שטח התכנית : 77,568 מ"ר.
- ג. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים" ואגודת "אחוזם".
- ד. עורך התכנית : אדריכל יואב לפידות - מושב תלמים ד.נ. לכיש דרום.
- ה. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - ירושלים.
- ו. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ז. שם התכנית : התכנית תיקרא "תכנית מפורטת למושב אחוזם", תכנית מס' 254/03/6 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/172/03/6.
- ח. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 3/172/03/6 בגבולות תכנית 17.
- ט. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- י. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה חדשה-אזור מגורים א', ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- יא. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי.
- יב. הפקעות לצרכי צבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.
- יג. מתן התרי בניה : התרי בניה לבניני ציבור יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשה ואישור תכנית בינוי לשטחים אלה ע"י הועדה המקומית, לבתי מגורים יוצאו היתרי בניה עפ"י תכנית 17.
- התרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.



-3-

יד. רשימת התכליות והשימושים:

1. **אזור מגורים א' :** תותר בניית בתי מגורים חד-משפחתיים, גגות הבתים יהיו מרעפי חרס אדומים (לפחות 70% מההשלכה האופקית), שיפועי הגג לכיווני צפון ודרום יהיו הכרחיים, קולטי השמש יהיו צמודים למישור הגג לכיוון דרום (הדוודים בחלל הגג). כן יותר לבנות מחסן חיצוני במפגש קו המגרש הצדדי והאחורי, במידות 3.0/4.0 מ', וכן תותר בניית גגון לחניה שבמגרש. וכן קומת עמודים מפולשת ועליית גג שגבהם לא יעלה על 2.20 מ'.

הנחיות לעיצוב חיצוני: לא תותר התקנה חיצונית של צנרת או כבלים כלשהם חשופים על פני הקירות. חומר הציפוי יהיה טיח לבן חלק, בחזית הכניסה יצופה 10% משטח הקיר באבן טבעית. גג המחסן יהיה מרעפי חרס אדומות בשיפוע אחד כלפי חזית המגרש, כך גם גג החניה כאשר השיפוע היחיד יהיה לכיוון הבית.

2. **שטח למבני ציבור :** תותר בניית בנייני ציבור ובניינים לתועלת הציבור: מבני חינוך, מועדונים, מרפאות, מבני דת וכדומה, או כל שימוש שאינו נוגד תכלית זו, שאינו מהווה מיטרד סביבתי מבחינת מראה, רעש, זיהום וכיו"ב. ההנחיות לעיצוב חיצוני יהיו כמו ההנחיות לתכנון בתי המגורים בסעיף 1.

3. **שטח ציבורי פתוח :** מיועד לשטחי נוי, מתקני משחקים, חורשות וגנים ושבילים המיועדים לציבור כולו, לא תותר בהם בניה קבועה כלשהי.

טו. **הנחיות כלליות לתשתית :** ניקוז, ביוב, אספקת מים וחשמל ופינוי אשפה : יוסדרו האמצעים ויובטחו התנאים לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לביצוע כל הנדרש לצורך הפעלה תקינה של הפעולות הנ"ל. קווי החשמל והתקשורת יותקנו בצורה תת קרקעית.

טז. **חלוקה ורישום :** רישום וחלוקה יבוצעו לפי סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

שכת התכנון המחוזית
1.6-08-1997
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
10-08-1997
מחוז הדרום

5. סבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

מס' יח"ד	מס' קומות	קו' בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ	זכויות בניה לקוטה			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
								מיקום	למטרות שירות	למטרות עקריות			
		% / מ"ר	% / מ"ר										
1	2	4	3	5	55	35	45	5	40	מעל הקרקע	500	1	מג' א' ר' י' מ
						10	10	10	-	מתחת לקרקע			
-	2	-	-	5	55	45	45	5	40	מעל הקרקע	901	ט	מבני ציבור
						10	10	10	-	מתחת לקרקע			

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שקמים"

התכנית נדונה בישיבה

מס' מתאריך 294 10.12.95

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית

מחבר: יו"ר הועדה

בעל הקרקע

חתימות:

אחוזים

פושט עותקים של תכנית המסמך לחדשנות הקבלות שיתופית בע"מ

110

יואב לפידות, אדריכל
מג' 3303
חוקית, אשקלון
מתכנן